

CITTA' di MONZA

PIANO ATTUATIVO

Società "S.A.I.O.M." S.r.l.
Via Guerrazzi n. 21/ 25 - Monza

"AT_14 VIA GUERRAZZI"



Relazione tecnico-illustrativa

Il Progettista:

Dott. Ing. Piergiorgio Borgonovo

Via Raffaello Sanzio n°2 - 20831 Seregno (MB)

tel. 0362325700 fax 0362325701

Collaborazione:

Arch. Giuseppe Consonni

Via Pasino Brioschi n°8 - 20836 Briosco (MB)

tel. 0362915337

Allegato **A**
Luglio 2017

PREMESSA

La Soc. S.A.I.O.M. S.r.l., con sede in Seregno piazza Monsignor Gandini n. 6 è proprietaria dell'immobile sito in MONZA, traversa di via Guerrazzi al n. 21/25, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Monza al foglio n° 97 con i mappali n° 23 -24 -25 -26 -27 -28 -29 e 168, (vedi allegata Tavola 1 – Inquadramento Territoriale).

Tale immobile è costituito da un ampio terreno (della superficie di circa 6.566,39 mq.) con sovrastanti residui di fabbricati, attualmente in stato di completa fatiscenza (vedi allegata Tavola 2 – Rilievo Stato di fatto - Fotografie).

Tali edifici, a suo tempo, erano destinati ed utilizzati per una attività produttiva (industriale e direzionale) oramai cessata da parecchi decenni ed attualmente essi sono in disuso ed in attesa di una totale sostituzione e parziale ristrutturazione.

L'area si trova ubicata all'interno di una zona semi centrale della Città di Monza, caratterizzata da insediamenti a prevalente carattere residenziale, direzionale e commerciale.

Il P.G.T. previgente aveva classificato tale immobile quale “Ambito di Trasformazione e Riquilificazione Urbana” le cui caratteristiche di intervento erano meglio definite nella scheda “Ambito 57 - via Guerrazzi- via Spallanzani”.

Con la avvenuta approvazione della Variante Generale da parte del Consiglio Comunale (con la deliberazione n. 8 del 06 Febbraio 2017) e la successiva pubblicazione sul BURL (Serie Avvisi e Concorsi n..... del) il vecchio PGT è stato sostituito dal nuovo PGT che ha classificato l'immobile quale ambito le cui caratteristiche di intervento sono meglio definite nella scheda “AT_14 – VIA GUERRAZZI”.

Il Piano Attuativo, che si intende quindi sottoporre alla approvazione dell'A.C., riprendendo in parte quanto a suo tempo già condiviso e sottoposto al parere favorevole degli uffici e della Commissione del Paesaggio, si conforma pertanto alle prescrizioni del suddetto documento che ne definisce le caratteristiche generali.

A tale scopo la proposta di questo “PIANO ATTUATIVO”, che prevede la utilizzazione edificatoria dell'immobile in armonia con gli obiettivi auspicati dalla Amministrazione Comunale (vedi decisione n° 13 del 05.12.2013 della Giunta Comunale e prescrizioni del nuovo PGT), pur riprendendo alcuni schemi ed alcune impostazioni già presenti nelle precedenti versioni esaminate con l'A.C., è stato completamente riadeguato ed armonizzato con le nuove e definitive previsioni di PGT, che hanno comportato poche differenze e non particolarmente modificative rispetto alle previsioni previgenti all'infuori della riduzione della capacità edificatoria (Slp nuova = mq. 4.250 minore della Slp prevista in precedenza = mq. 4.850).

In particolare, nel PGT attualmente vigente è stato confermato di procedere, quale obiettivo di interesse pubblico da soddisfare nel Piano Attuativo, alla progettazione di un intervento a favore delle politiche giovanili consistente nella “realizzazione di spazi di coworking da realizzare sull'area di via Silva” (già di proprietà comunale), denominati “Villaggio della Innovazione”, nel quale consentire l'insediamento di

iniziative “START-UP” utili per le attività giovanili. Il progetto di fattibilità tecnica ed economica di tale intervento sarà predisposto entro tre mesi dalla data della firma della Convenzione ed entro i tre mesi successivi alla approvazione di tale progetto di fattibilità verrà elaborato il progetto definitivo. Il Progetto esecutivo verrà predisposto entro i tre mesi successivi alla data di approvazione del progetto definitivo ed i relativi lavori saranno eseguiti entro 18 mesi dalla data di rilascio del titolo edilizio autorizzativo.

Ovviamente sull’area di via Guerrazzi-via Spallanzani, di proprietà privata della Soc. S.A.I.O.M. S.r.l., non è stata richiesta la realizzazione di opere pubbliche, fatte salve quelle di urbanizzazione primaria necessarie per dotare l’area dei servizi primari.

L’impianto urbanistico-architettonico e distributivo generale riprende in buona sostanza, con i dovuti adeguamenti planivolumetrici, la proposta progettuale che è già stata oggetto di approfondito esame da parte della conferenza dei servizi con gli Enti esterni, tenutasi il 14.04.2015 (i vari Uffici hanno segnalato alcuni suggerimenti circa gli interventi da eseguire, con particolare riferimento all’area di via Silva, di cui si è tenuto conto nella progettazione del Piano); del giudizio favorevole della Commissione del Paesaggio (tenutasi in data 03.11.2015); del parere favorevole, seppur condizionato, emesso dall’ASL in data 21.05.2015; di quello dall’ARPA in data 10.11.2015 e di quello di BrianzAcque Srl con nota del 27.11.2015.

Il Servizio Partecipazione, Giovani e Pari Opportunità

La Responsabile del Servizio, in data 19.05.2015, aveva già fatto pervenire al Dirigente del Settore Governo del Territorio e SUAP, il proprio parere in merito alla progettazione di un “**Villaggio della Innovazione**” che costituisce impegno integrante della proposta del Piano Attuativo. Con tale parere, oltre a condividere la proposta presentata, aveva segnalato che la G.C. con delibera n° 191/2015, relativa al Piano Territoriale Politiche Giovanili “MONZA FACTORY-INCUBATORE DI IDEE”, aveva approvato il progetto “**Monza Factory**” che prevede la gestione dell’edificio esistente sito nell’area di via Silva quale Centro Civico come elemento complementare al “**Villaggio della Innovazione**” la cui realizzazione è prevista nel progetto di P.I.I..

N.B.: il Progetto di Piano Attuativo che viene ora sottoposto alla definitiva approvazione della Amministrazione Comunale è stato aggiornato recependo, integralmente, le indicazioni pervenute dalla Amministrazione Comunale con lettera del 20.07.2017.

ILLUSTRAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO

1) AREA DI VIA GUERRAZZI-VIA SPALLANZANI

A) Stato di fatto

Come risulta meglio evidenziato sia nella Documentazione Fotografica che nella planimetria dello Stato di Fatto (vedi allegata Tavola 2 - Stato di fatto - Fotografie), sul terreno insistono ancora oggi modeste porzioni di fabbricati (la costruzione dei

primi dei quali risale agli anni venti del secolo scorso, mentre quella della parte più recente risale agli anni cinquanta) aventi caratteristiche architettonico - costruttive tra loro nettamente differenti.

Infatti la piccola porzione (a tripla campata) di edificio produttivo ancora esistente (seppur fatiscente e pericolante) è costituita da ciò che rimane di un capannone industriale, avente notevole altezza (oltre 8/10 metri), con parte delle strutture in muratura e parte in acciaio e con copertura in capriate di legno o tralicciate in acciaio con sovrastante manto di tegole in laterizio.

L'altro fabbricato (in linea), invece, è un po' meno fatiscente, anche se notevolmente degradato, ed è costituito da un edificio più recente (che era destinato ad usi civili complementari alla attività produttiva, quali: depositi, magazzini, uffici ed abitazioni). La sua struttura è costituita da murature portanti perimetrali, con pilastri centrali in C.A. e travi in C.A. reggenti solette interpiano in C.A. o in laterizio e C.A. o in legno.

Nella allegata Tavola n. 2, relativa allo Stato di Fatto sono indicate le parti degli edifici non ancora crollate e, in tinta gialla, le parti già rovinate le cui macerie sono state già sgomberate o, in parte, residuano sull'area.

Nella tabella dei calcoli plani volumetrici, riportati nella Tavola n. 2, sono indicati i principali dati volumetrici dell'intero immobile quali:

- Superficie dell'intera area: circa mq. 6.566,39;
- Superficie coperta dagli edifici (prima del crollo): circa mq. 2.045,10;
- Altezza massima: circa m. 11,00.

B) Destinazione urbanistica

PGT: nel P.G.T. vigente, l'immobile è destinato ad ambito di Trasformazione ed è individuato con la scheda d'ambito "AT_14 – VIA GUERRAZZI".

Esso è caratterizzato dalle seguenti previsioni urbanistiche:

Descrizione:

E' un'area produttiva dismessa di dimensioni contenute all'interno del tessuto residenziale. L'area è già parzialmente demolita, ad eccezione di due edifici di maggiore interesse architettonico: un edificio in linea di due piani e un edificio di tre campate e disposto su due livelli.

Obiettivi:

- Recupero di un'area degradata;
- Realizzazione di una nuova centralità di quartiere ed un nuovo giardino pubblico;
- Riqualficazione del centro civico di via Silva.

Parametri:

- St = 6539 mq.;
- Ut = 0,65 mq/mq;
- SIp complessiva = mq. 4250;

- Superfici interne da cedere o da convenzionare con l'A.C. = 1.477 mq.;
- H max = 6 piani;
- Consumo del suolo = 0 mq.

Destinazioni d'uso:

- At con funzione esclusiva;
- Principale (90%): residenziale (3.825 mq. Slp);
- Compatibili (10%): terziario-commerciale, produttiva/terziario-direzionale (425 mq. Slp);
- Escluse: rurale.
- Spazio costruito:
- Tutela dei manufatti di archeologia industriale: edificio a tripla campata ed edificio lineare;
- Realizzazione di spazi per il coworking da realizzare sull'area di via Silva.

Spazio aperto:

- Realizzazione di un'area a verde di interesse pubblico tra via Spallanzani e via Guerrazzi e in adiacenza all'asilo di via Guerrazzi.
- Mobilità e sosta:
- Collegamento pedonale tra via Guerrazzi e via Spallanzani;
- Realizzazione di parcheggi pubblici di superficie su via Guerrazzi.

Parametri di Progetto:

N.B: per assicurare la concreta ed effettiva realizzabilità dell'intervento, nel PGT vigente è stato previsto di utilizzare, ai fini edificatori, la sola superficie del terreno di proprietà della Soc. S.A.I.O.M. (individuata al foglio n° 97 con i mappali n° 23 -24 -25 -26 -27 -28 -29 e 168), lasciando intatta la potenzialità edificatoria propria sulle restanti aree di proprietà comunali (mappali n. 222 e 218) o già abbandonate (mappale n. 223), non ricomprese nella perimetrazione dell'Ambito AT 14, ma sulle quali si interverrà con la realizzazione di buona parte delle opere di urbanizzazione primaria.

Sulla base di questo criterio, alla luce delle reali dimensioni dell'area, in definitiva i principali Parametri da rispettare nel Progetto risultano i seguenti:

- Superficie Territoriale (riferita alla sola proprietà SAIOM) = mq. 6.566,39;
- Superficie: (6.566,39 - 1.477) = mq. 5.089,39;
Slp residenziale (ipotizzata pari al 90%) = mq. 3841,02;
- Slp terziario-commerciale (ipotizzata pari al 10%) = mq. 427,00;
- Volume totale = mc. 12.804,45;
- Superficie coperta totale = mq. 1.361,13.

Modalità di intervento:

Così come previsto dalle Norme di PGT, tale Ambito è soggetto a Piano Attuativo da approvarsi secondo le modalità e le procedure previste dalla normativa vigente.

C) Caratteristiche generali ed obiettivi del Piano Attuativo.

Il progetto che si ipotizza di realizzare è stato elaborato in coerenza con le prescrizioni contenute nel PGT e si propone di raggiungere l'obiettivo di riqualificare un'area degradata e fatiscente, posta all'interno di un comparto edilizio già definito nelle sue immediate adiacenze ma disordinato ed interrotto al suo interno. Si vuole, in questo modo, realizzare una corretta e definitiva sistemazione e ricucitura del tessuto urbano nel territorio compreso tra la via Guerrazzi e la via Spallanzani, dando così continuità alla organizzazione dell'arredo urbano, alla mobilità ciclo-pedonale, alla qualificazione degli edifici e delle aree a verde; creando quei minimi spazi di uso pubblico necessari all'ordinato svolgersi della convivenza civile e sociale.

Descrizione degli interventi

Il progetto, prevede la ristrutturazione edilizia (con demolizione e recupero della volumetria all'interno dei nuovi edifici) della modesta porzione rimasta del vecchio capannone industriale (a tre campate) che, come evidenziato nell'allegata Relazione Tecnica Edifici Storici (vedi allegato n. 3), anche alla luce della nuova Classificazione Sismica deliberata dalla Regione Lombardia, appare di irrealizzabile risanamento statico. Ovviamente la futura progettazione definitiva/esecutiva di questo recupero dovrà salvaguardare, “nel disegno di partizione delle facciate visibili da spazi pubblici o di uso pubblico quegli elementi di pregio e/o connotativi della tipologia edilizia” originaria caratteristica di questo fabbricato.

Il progetto propone invece il recupero e la ristrutturazione del solo fabbricato lineare A3 (vedi allegata Tav. 8), ubicato in lato Nord (l'unico ad avere ancora uno stato di conservazione sufficientemente idoneo per un tentativo di recupero), da destinare ad usi terziario-commerciali e ad uso residenziale.

In effetti lo stato di avanzata fatiscenza e l'avvenuto crollo di gran parte del fabbricato industriale preesistente, sopra tutto dell'ex capannone industriale a tre campate (anche se significativo segno di una memoria di archeologia industriale) e la necessità di realizzare spazi e luoghi aperti sia di carattere pubblico (parcheggi, arredo urbano, verde pubblico, ecc.) sia di carattere privato (giardino condominiale), rendono estremamente problematica ed assolutamente insostenibile l'eventuale conservazione e ricostruzione, tal quale, di questa porzione di edificio.

Inoltre deve ritenersi architettonicamente scorretto, un eventuale intervento di demolizione e ricostruzione (oltretutto molto parziale) volto a riprodurre questo edificio industriale nello stesso sedime e nella sua forma originaria in quanto si darebbe luogo ad un evidente e inaccettabile “falso storico”. Pertanto, concordando con le indicazioni avute dalla Amministrazione Comunale, in questo comparto si procederà alla costruzione di edifici ad uso privato ed alla idonea sistemazione degli spazi pertinenziali, oltre che alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

(reti tecnologiche, viabilità di servizio, parcheggi, verde pubblico, pista ciclopedonale, ecc.), limitando la salvaguardia dei caratteri e degli elementi di archeologia industriale al recupero integrale dell'edificio in linea e ad un richiamo formale di tipo compositivo degli elementi tipologici del fabbricato industriale (a tre campate) nelle facciate dei nuovi edifici residenziali. Sull'area di proprietà privata della Soc. S.A.I.O.M. S.r.l., oltre al recupero del fabbricato A3, verrà quindi realizzata la costruzione di due edifici multipiano (A1 e A2) con prevalente destinazione residenziale a carattere condominiale.

Gli edifici avranno forma planimetrica pressoché rettangolare e saranno dotati di porticato al piano terra dal quale si avrà direttamente l'accesso ai vani scala e agli ascensori (vedi allegate Tav. 3 -7-10).

Al piano interrato, sotto gli edifici residenziali, sarà realizzato un ampio parcheggio privato con la formazione di un numero adeguato di boxes-garages al servizio degli appartamenti (vedi allegata Tav. 9). Al piano terra, esternamente ai fabbricati condominiali e in posizione soprastante alle autorimesse interrate, verrà realizzato un giardino pensile così da completare e dare continuità visiva, con il verde privato di pertinenza degli edifici condominiali, al verde pubblico circostante. I fabbricati A1 e A2, prevalentemente residenziali, saranno di cinque piani intermedi fuori terra e porticato al piano terreno, mentre il fabbricato A3 sarà di soli due piani fuori terra (vedi allegata Tav. 8).

L'accesso pedonale al Condominio avverrà da spazio pubblico tramite idoneo cancelletto ubicato in zona attrezzata e riparata, mentre quello carraio alle autorimesse interrate avverrà, dalla via Spallanzani, tramite apposito cancello carraio (arretrato rispetto al ciglio stradale), di immissione sulla rampa scivolo condominiale, motorizzato ed allarmato.

Le caratteristiche costruttive dell'intervento saranno tali da garantire una eccellente qualità costruttiva così da raggiungere ottimi risultati sia nel contenimento del consumo energetico (Classe "A"), sia nel confort, sia per assicurare una buona coesione sociale.

Nella proposta progettuale del presente Piano Attuativo si prevede di collegare, con un apposito percorso ciclabile ed uno pedonale, la via Spallanzani (via traversa della via Spallanzani) con la via Guerrazzi (via traversa della via Guerrazzi) attraversando sia l'area, attualmente già di proprietà comunale e confinante in lato Sud-Est, sia l'area che sarà ceduta quale standard al Comune.

L'insieme di queste aree, che oggi risulta scarsamente utilizzato, sarà opportunamente ampliato e finalmente messo a disposizione dell'intero quartiere, attrezzato a verde pubblico, a parco e parcheggio.

E' prevista, infine, anche la cessione gratuita al Comune di Monza di alcune porzioni di terreno in lato Ovest, da concedere eventualmente in uso, quale ampliamento dello spazio pertinenziale, oggi non raggiungibile con mezzi di soccorso, al confinante Asilo per l'infanzia con la formazione di un accesso pubblico carraio allo stesso Asilo, costituito dalla striscia di terreno che verrà ceduta a lato dell'edificio A3, per consentire il transito dei mezzi di servizio e di emergenza.

D) Dati plano-volumetrici di Progetto

Come già detto, agli effetti edilizi, nella presente proposta di Piano Attuativo si terrà conto della sola potenzialità edificatoria derivante dalla esclusiva proprietà della Soc. S.A.I.O.M..

Infatti non verrà conteggiata la potenzialità riferita alle aree già di proprietà (o in futuro diritto di usucapione) del Comune.

Come si può rilevare dalla Tabella inserita nella allegata Tavola 1, i principali parametri plano-volumetrici dell'Ambito AT_14 sono i seguenti:

Superficie del comparto edificabile, oggetto dell'intervento:

- Area edificabile di proprietà Soc. SAIOM Srl: = mq. 6.566,39.

N.B.: le aree già di proprietà pubblica, che sono destinate a standard o ad uso pubblico, non vengono conteggiate agli effetti edificatori.

La loro potenzialità edificatoria (diritti edificatori) potrà essere oggetto di cessione e quindi di trasferimento da parte del Comune verso altri comparti edificabili.

Superfici coperte degli edifici in progetto:

- Nuovo Edificio Condominiale "A1": = mq. 465,68;
- Nuovo Edificio Condominiale "A2": = mq. 465,68;
- Edificio esistente "A3" da ristrutturare: = mq. 429,77;

Totale superficie coperta = mq. 1361,3

SLP dei nuovi edifici in progetto:

- Edificio "A1": 396,70 x 4 piani + 220 attico = mq. 1.807,20;
- Edificio "A2": 396,70 x 4 piani + 220 attico = mq. 1.807,20;

SLP da ristrutturare in progetto:

- Edificio "A3": 326,81 x 2 = mq. 653,62
- Totale SLP = mq. 4.268,02.

N.B.: di questa SLP il 90% (mq. 3.841,20) sarà a destinazione residenziale e il 10% (mq. 427,00) sarà a destinazione terziario-commerciale.

Altezze degli edifici:

- Edificio "A1" = ml. 18,00;
- Edificio "A2" = ml. 18,00;
- Edificio "A3" = ml. 8,600.

Volume dei nuovi edifici in progetto:

Edificio "A1" = mq. 1.807,20 x (h) 3,00 = mc. 5.421,60;
Edificio "A2" = mq. 1.807,20 x (h) 3,00 = mc. 5.421,60;
Edificio "A3" = mq. 653,62 x (h) 3,00 = mc. 1.980,60.

Totale nuovo volume = mc. 12.804,06.

E) Standards urbanistici.

Ai sensi ed a termini del Testo Unico delle Leggi Urbanistiche n° 380/2001 e s.m.i., nonché della Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i., ma, soprattutto, ai sensi di quanto previsto dal PGT vigente, le superfici a standard da reperire in loco per la corrispondente volumetria privata viene così determinata:

- S.L.P. nuov indice UT fino 0,30 (6.566,39 x 0,30) = mq. 1.969,917
- Abitanti teorici: 1.969,917 x 3/100 = n° 59,10
- S.L.P. nuova UT da 0,30 a 0,60 = 4.268,02- 653,62 - 1.969,917 = mq. 1.644,483
- Abitanti teorici: 1.644,483 x 3/100 = n° 49,33
- area a standards per attrezzature pubbliche:

- ab 59,10 x 27 mq/ab = 1.595,63 mq
- ab 49,33 x 27 mq/ab + incremento 100% = 2.664,06 mq

A questa quantità deve essere aggiunta la superficie a standards derivante dalla parte da ristrutturare ed esattamente:

- S.L.P. da ristrutturare = mq. 653,62
- Abitanti teorici: 653,62 x 3/100 = n° 9,61
- Area a standards: ab. 19,61 x 27 mq/ab = mq. 529,43

Pertanto la superficie complessiva da reperire e da destinare a standards risulta pari a mq. = (1.595,63 + 2.664,06 + 529,43) = mq. **4.789,13**

Le aree che in progetto vengono effettivamente reperite e cedute sul posto sono:

- area a verde pubblico: = mq. 858,30;
- area a parcheggio pubblico: = mq. 151,11;
- area a verde vicino all'asilo: = mq. 298,84;
- area per accesso asilo: = mq. 179,19;
- totale area in cessione = mq. 1.487,44.

Complessivamente le aree che verranno effettivamente reperite e cedute a standard hanno una superficie di mq. 1.487,44 superiore al minimo previsto di mq. 1.477,00 da reperire sul lotto, ma decisamente inferiore a quella obbligatoria per norma di legge e pari a mq. 4.789.13.

La rimanente parte pari a (4.789,13 - 1.487,44) = mq. 3.301,69 dovrà essere monetizzata.

Sulla base dei parametri previsti dalla delibera n. 599 del 2012 per la zona "4" l'importo della monetizzazione è così preventivato: €. (mq. 3.301,69 x 99,90 €/mq) = €. **329.838,83.**

F) Opere di urbanizzazione primaria.

La Soc. S.A.I.O.M. S.r.l., attuale proprietaria dell'area edificabile, si impegna a realizzare, a sua cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

A) Tutte le opere di pavimentazione e di arredo delle aree pubbliche esterne, compresi i marciapiedi, i parcheggi in superficie, la strada con i relativi sotto servizi

(reti tecnologiche), la illuminazione pubblica, la rete fognaria, ecc., ecc.;

B) La pista ciclo-pedonale ed il percorso pedonale;

C) La sistemazione del verde pubblico.

I costi complessivi delle opere di urbanizzazione primaria, già scontate del 20%, sono stati quantificati (vedi allegato D alla convenzione) in €. **371.252,25**, opere che la Soc. S.A.I.O.M. S.r.l. si impegna a realizzare nei tempi e nei modi previsti dalla Convenzione.

La realizzazione delle sopraindicate opere di urbanizzazione primaria (Strade, reti tecnologiche, pavimentazione e arredo delle aree pubbliche adiacenti, pista ciclopedonale, Verde pubblico, ecc., ecc.) sarà eseguita direttamente a cura e spese della proprietà e i relativi costi saranno interamente scomputati dagli oneri che dovrebbero essere versati al Comune di Monza, quale contributo per gli oneri di urbanizzazione e per la monetizzazione dello standard.

2) AREA COMUNALE DI VIA SILVA-VIA PUGLIA

A) Stato di fatto

L'area interessata all'intervento è già di proprietà del Comune di Monza e su di essa, a fianco del CDD (Centro Diurno Disabili di via Silva), è stato realizzato un edificio destinato a Centro Sociale Giovanile. La Amministrazione Comunale intende completare questo Centro Sociale Giovanile, con la realizzazione di un intervento denominato "Villaggio della Innovazione" che possa divenire un incubatore di "Start Up" innovative a vocazione sociale gestite da giovani intraprendenti scelti dalla Amministrazione Comunale sulla base di criteri che verranno definiti in base ad un regolamento appositamente predisposto.

Ovviamente su quest'area, che oggi risulta inutilizzata ed abbandonata, oltre che alla costruzione del fabbricato in cui si insiederebbero le attività giovanili si dovrà procedere al completamento delle pertinenti opere di urbanizzazione e di arredo urbano.

L'area, posta in zona periferica a sud-ovest della città, presenta una geometria alquanto irregolare in quanto residuo interstiziale di un isolato urbano interamente costruito al contorno e come tale circondato da complessi edilizi residenziali e non, di diversa tipologia e varia consistenza volumetrica.

Essa si compone di una porzione più interna e compatta in forma di trapezio-rettangolo con ipotenusa frastagliata ad est, con tre superfici di innesto e collegamento rispettivamente da via Puglia a ovest, da via Silva a nord e da via Silva (braccio laterale) a est.

La situazione attuale è caratterizzata dalla presenza dell'edificio Centro Servizi posto nell'estremità sud del terreno e da un percorso longitudinale di accesso, dalla via Silva, con fondo in cemento e con alcune superfici pavimentate al contorno.

L'area è altresì servita e attraversata da tutte le utenze tecnologiche ed energetiche

(acquedotto, gas, elettricità, telefonia, fognatura e illuminazione pubblica) con varie opere di derivazione e predisposizione già allestite.

A questa area, ancora libera e compresa tra il CDD e le proprietà private condominiali circostanti, si può accedere sia dalla via Silva che dalla via Puglia.

B) Descrizione dell'intervento

L'idea della realizzazione di spazi di "COWORKING" è quella di insediare a Monza una funzione urbanistica, basata sull'incubatore di start-up innovative a vocazione sociale di cui alla Legge 221/2012.

Si tratta di costruire un Volume edilizio che dovrà essere integrato con il Centro Servizi comune (fabbricato) già esistente sull'area e che potrà essere dedicato all'insediamento di piccole imprese che si occupano di "**Social Innovation**", costituite da giovani Start up in grado di creare utili e contribuire a migliorare la qualità della vita delle persone, offrendo servizi in ambito assistenziale, medico, editoriale, ecc.. Volume che andrà ideato e progettato in modo tale che, nel caso dovesse essere riconvertito ad altri usi, sia facilmente adattabile e riutilizzabili ai fini residenziali di ERP.

Proprio per ottemperare a questo obiettivo è stata prevista la necessità di procedere alla progettazione di tale intervento per fasi successive a partire dallo studio di fattibilità tecnico-economica da predisporre entro i primi tre mesi dopo la sottoscrizione della Convenzione.

C) Costi dell'intervento

La Soc. S.A.I.O.M. S.r.l., aderendo alla richiesta della Amministrazione Comunale, si impegna a realizzare a sua cura e spese, quale opera di urbanizzazione secondaria, la costruzione dell'intervento denominato "**Villaggio della Innovazione**" così come sarà previsto nella progettazione che sarà predisposta ed approvata nei modi e nei tempi indicati in Convenzione.

Così come previsto dall'art. 5 della Convenzione, i costi per la realizzazione di questo intervento, che la Soc. S.A.I.O.M. S.r.l. si impegna ad eseguire nei tempi e nei modi stabiliti dalla Convenzione stessa, potranno essere scomputati per un massimo di €. **329.838,83** corrispondente al valore della monetizzazione delle aree a standards mancanti.

La realizzazione delle sopraindicate opere di standard qualitativo (Costruzione del volume edilizio, realizzazione delle reti tecnologiche, pavimentazione, sistemazione a verde e arredo delle aree adiacenti) sarà eseguita direttamente a cura e spese della Soc. S.A.I.O.M. Srl.

D) Tempi di attuazione

Le modalità di attuazione degli interventi, così come previsti nella Convenzione da stipularsi con il Comune, comportano la contestuale esecuzione delle opere di urbanizzazione e la costruzione degli edifici privati.

Tutte le opere e gli edifici privati saranno realizzati ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio lavori e comunque entro i dieci anni dall'esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo.

In ogni caso il Comune non rilascerà la agibilità totale degli immobili se non dopo aver collaudato favorevolmente ed aver acquisito a pieno titolo le opere di urbanizzazione primaria e secondaria poste a carico della proprietà.

Notazioni finali.

La documentazione allegata al presente progetto di Piano Attuativo è costituita dai seguenti allegati ed elaborati:

1) AREA DI VIA GUERRAZZI-SPALLANZANI

- all. A Relazione tecnico-illustrativa
- all. B Titoli di proprietà
- all. C Dossier fotografico
- all. D Computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria
- all. E Relazione geologica e relazione geotecnica preliminare
- all. F Valutazione della qualità dei suoli
- all. G Relazione di Valutazione previsionale del Clima Acustico
- all. N. 1 Estratto mappa
- all. N. 3 Relazione tecnica sugli edifici storici
- all. N. 4 Relazione sul sistema della viabilità e della mobilità

Tavole grafiche:

- tav. 1 inquadramento territoriale, estratto mappa e P.G.T. vigente, aerofotogrammetrico, rilievo strumentale e calcoli planivolumetrici
- tav. 2 rilievo stato di fatto , pianta prospetto e sezione, fotografie edifici esistenti
- tav. 3 Planimetria piano terra
- tav. 4 Planimetria delle superfici drenanti, individuazione interrato e distanze
- tav. 5 Planimetria Urbanizzazioni esistenti
- tav. 6 Opere di Urbanizzazione Primaria
- tav. 7 Progetto Indicativo: viste, 3D e inserimento fotografico
- tav. 8 Progetto indicativo recupero fabbricato A3
- tav. 9 Progetto indicativo boxes privati
- tav. 10 Sezioni tipo
- tav. 11 Particolari costruttivi opere di urbanizzazione primaria

2) AREA DI VIA SILVA-VIA PUGLIA

Tavole grafiche:

- tav. 1a Planimetria esistente e di progetto

3) ALLEGATO M: Schema di Convenzione

Per quanto non contenuto nella presente Relazione Tecnico-Illustrativa si deve fare riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti con particolare riguardo alla legislazione in materia Urbanistica ed Edilizia ed alle N.T.A. e al Documento di Piano del vigente P.G.T. di Monza, oltre che alla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i. a quella nazionale n. 380/2001 e s.m.i..

Monza, 24.07.2017

La Proprietà

Il Progettista

Allegati:

- **Stralcio delle Norme del PGT**